

呼和浩特市商品住宅价格变动及其影响因素分析

白文龙

内蒙古师范大学地理科学学院

DOI:10.32629/bd.v3i6.2460

[摘要] 目的 本文以呼和浩特市2002年—2016年商品住宅销售均价资料为依据,了解商品住宅价格的变化,研究影响商品住宅价格变化的影响因素,为制定合理的住宅价格体系,促进房地产行业的稳定和健康发展提供有效的依据。方法 数据统计、文献研究法、灰色关联度分析。结果 呼和浩特市商品住宅价格逐年上涨,且涨幅较为稳定,主要影响因素较多,其中城镇居民人均可支配收入指标的影响最大。结论 呼和浩特市商品住宅价格趋于稳定,但仍需进一步合理调控,以确保房地产市场健康发展。

[关键词] 商品住宅; 价格变动; 影响因素

引言

我国自1998年深化住房制度改革以来,城市房地产投资规模扩大,商品住宅销售面积逐年增加,与此同时城市商品住宅价格也迅速增长。商品住宅价格增长迅速,不仅极大地影响城市居民的生活质量,而且对整个地区国民经济平稳发展是一个不稳定因素。商品住宅价格问题已引起政府、企业、专家学者和广大城市居民的高度重视。房地产业作为国民经济的支柱性产业,尤其是住宅市场的发展是否健康稳定意义重大。在影响因素方面,国内外学者也已进行大量的研究,但看法不一。本文以呼和浩特市为例,掌握了近十五年城市商品住宅价格的变化,在总结已有的住宅价格影响因素的基础上,结合地方实际,利用灰色关联度分析模型,分析影响商品住宅价格变动的主要因素。

1 呼和浩特市商品住宅价格变化分析

1.1 研究区概况

呼和浩特市位于我国内蒙古自治区的中部地区,是内蒙古的首府城市,对整个内蒙古的经济发展发挥着重要作用,还是我国极为重要的北方沿边开放城市之一。2017年,呼和浩特市展现出了经济快速增长的状态,全年生产总值2743.72亿元,同比上涨了5.0%。全市房地产开发投资额238.4亿元,相比于上一年下降54.2%。其中,商品住宅开发投资额为179.9亿元,占房地产开发投资总额的75.5%。

1.2 商品住宅价格变化分析

房地产市场发展有一定的周期波动,随着时间推移,商品住宅价格在不断地发生变化。其变化是一个非常复杂的问题,分析其变化的运行规律,充分认识其问题的复杂性,将会有利于推动房地产市场实现进一步的发展。本文以呼和浩特市2002年至2016年商品住宅销售均价资料为依据,分析了该市商品住宅价格的现状和近些年的商品住宅价格的变化规律。本文数据来自国家统计局官方网站及呼和浩特市2003年—2017年统计年鉴。文中商品住宅价格以商品住宅销售均价表示,不考虑相关政策或人为操纵对住宅价格的影响。

如图1所示,从2002到2016年,呼和浩特市商品住宅销售价格显现出了逐年上涨的态势。呼和浩特市作为内蒙古自治

区的政治、经济、文化中心,其商品住宅价格呈现多元化发展趋势。由于呼和浩特市国民经济和城市建设的快速发展,城市住宅需求越来越增大,使得商品住宅价格迅速上涨,且价格涨幅较大。

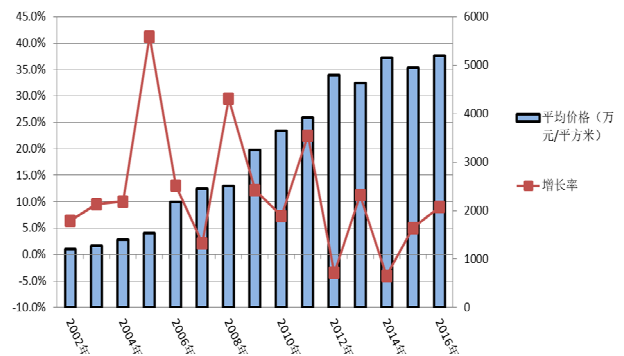


图1 呼和浩特市2002年至2016年商品住宅销售平均价格变化

2 商品住宅价格变动的影响因素分析

2.1 影响因素指标选取与体系的建立

从理论上讲,商品住宅价格应该根据其自身价值呈现出上下波动变化的状态。但是,在现实生活中,商品住宅价格与价值会产生很大差异,甚至背离。这是由于商品住宅与一般商品有所不同,其价格具有显著的特征,而且受多种复杂因素的共同影响,多种因素相互作用造成其现实价格的变动,且目前还尚未确立准确的影响因素选取标准。因此本文遵循商品住宅价格的影响因素指标选取的全面性原则、代表性原则、动态性原则及易量化原则等,结合呼和浩特市商品住宅市场的实际情况,将商品住宅价格影响因素分成两级,第一级指标分为经济、人口、社会、供需、成本及环境等因素。二级指标包含GDP、城镇居民人均可支配收入、人均消费性支出、贷款利率、城镇人口、城市化率、住宅销售面积、住宅竣工面积、地价指数、建成区绿化覆盖率等。

2.2 灰色关联度分析模型的构建

灰色系统理论相比于传统的统计分析方法而言,其优势在于只需要少量样本或计算较少指标就能较好地反映系统

的实际规律。其灰色关联分析理论是通过比较众多因素或序列发展趋势的不同程度,来衡量因素或序列之间关联度大小的一种方法。因为商品住宅价格的影响因素复杂多样,有些因素信息明确,但也有些因素处于未知状态,所以可以将商品住宅价格看成是一个比较典型的灰色系统。本文使用灰色关联度分析方法研究商品住宅价格影响因素是有积极意义的。经过计算的结果见表1:

表1 呼和浩特市商品住宅价格影响因素关联度表

指标	关联度	排名
城镇居民人均可支配收入	0.995938	1
地价指数	0.994274	2
城镇居民人均消费性支出	0.993874	3
GDP	0.984959	4
住宅销售面积	0.982145	5
住宅竣工面积	0.980916	6
城镇人口	0.977054	7
城市化率	0.973296	8
建成区绿化覆盖率	0.972706	9
贷款利率	0.962860	10

2.3 结果分析

在众多影响因素中,城镇居民人均可支配收入与住宅价格关联度最高。另一方面,城镇居民人均消费性支出在各影响因素指标体系中,与住宅价格关联度也比较高,这说明呼和浩特市城镇居民的收支情况是影响住宅价格的最明显的因素。

影响因素指标中,排在第二位的是地价指数,其关联度是0.994274,说明地价的上涨,带动着住宅价格的提升,对住宅价格变化有着重要的影响。土地价格随着城市建设的加快,而随之上涨。

GDP指标与住宅价格关联度为0.984959,在各影响因素中排第四,与住宅价格存在高度相关。呼和浩特市GDP从2007年至2015年一直处于增长过程中,2016年有些许降低。呼和浩特市历年地区生产总值在自治区各盟市中位居前列。作为自治区首府,呼和浩特市经济水平的高度发展及城市建设的加快,使得商品住宅需求高居不下,导致商品住宅价格的上涨。

住宅销售面积和竣工面积与住宅价格关联度分别为0.982145和0.980916,住宅销售面积反应了呼和浩特市商品住宅市场的热度,城市居民对于商品住宅的需求旺盛。住宅竣工面积表明了城市住宅开发建设的速度,能够满足当前强烈的住宅需要。在一定程度上,呼和浩特市商品住宅的供给与需求较为平衡。

城市人口与城市化率对于商品住宅价格变化也有一定的影响。表明了人口的增加和城镇一体化建设的推进,使得呼和浩特市商品住宅的需求居高不下,导致商品住宅价格的上涨。

建成区绿化覆盖率和贷款利率为排序靠后的因素,说明城市绿化水平与贷款利率对于商品住宅价格的影响较小,不能作为影响住宅价格的主要因素。

由上表所示,在各影响因素指标中,城镇居民人均可支配收入对住宅价格影响程度最大,贷款利率对于住宅价格影响程度最低。

3 结束语

文章主要利用了灰色关联度模型对呼和浩特市商品住宅价格影响因素指标体系进行了分析,得出了不同因素对住宅价格的影响程度。结果表明,在文中选取的诸多因素中,城镇居民人均可支配收入为影响商品住宅价格的最主要因素;关联度高的因素多与经济因素和成本因素有关。近几年,呼和浩特市商品住宅价格处于相对稳定水平,其增长率也趋于平稳,为促进住宅市场健康发展,应当持续合理的调控。

[参考文献]

- [1]许士林,杨鹏辉,朱家明,等.商品住宅价格预测模型分析[J].上海工程技术大学学报,2018,32(04):379-383.
- [2]孙守瑄,吴言,潘亚诚,等.基于灰色系统GM(2,1)模型的商品房价格分析及预测——以海南省主要城市为例[J].电脑知识与技术,2019,15(06):191-192+197.
- [3]牛立群.太原市商品住宅价格影响因素分析[D].山西财经大学,2016,(01):68.
- [4]张海庆.少数民族地区房地产去库存态势研究——以内蒙古呼和浩特市为例[J].财经理论研究,2018,(06):67-77.
- [5]侯春灯,侯智勇.城市商品住宅价格经济影响因素计量分析[J].现代城市研究,2017,(04):45-50.
- [6]杨海珍,向悦,王开阳.推动中国商品住宅价格的主要因素:时期与城市差异[J].系统工程理论与实践,2018,38(9):2256-2266.
- [7]宋伟轩,马雨竹,陈艳如.南京城区住宅租售价格时空分异与影响因素[J].地理科学进展,2018,37(09):1268-1276.
- [8]宋伟轩,刘春卉.长三角一体化区域城市商品住宅价格分异机理研究[J].地理研究,2018,37(01):92-102.
- [9]申雯,孙红湘.西安市商品住宅供需结构变动分析[J].技术与创新管理,2019,40(02):279-283.
- [10]阮淑萍,汪燕春,金升平.我国商品住宅房价影响因素的空间统计分析[J].湖北师范大学报(自然科学版),2018,38(4):14-20.

作者简介:

白文龙(1995--),男,内蒙古通辽人,蒙古族,内蒙古师范大学地理科学学院土地资源管理专业研究生,在读,从事研究土地经济与不动产经营管理。